



## Objetivo do Fundo:

O XP Malls FII tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de shopping centers, conforme detalhado no Regulamento do Fundo.

## Informações Gerais:

**Início do Fundo:**

28/12/2017

**CNPJ:**

28.757.546/0001-00

**Código Bovespa:**

XPML11

**Patrimônio Líquido:**

R\$ 510.806.898

**ISIN:**

BRXPMLCTF000

**Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:**

FII de Renda Gestão Ativa – Shopping Centers

**Gestor:**

XP Vista Asset Management Ltda.

**Administrador:**

BTG Pactual Serviços S.A DTVM

**Taxa de Administração:**

0,65% a.a., sendo 0,85% a.a., escalonado conforme regulamento, menos desconto de 0,20% na taxa de gestão, válido até Out/20 por decisão do Gestor.

**Taxa de Performance:**

20% do que exceder o *benchmark*

**Benchmark:**

IPCA + 6,0% a.a.

**Tributação:**

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

## Comentário do Gestor

O XP Malls encerrou seu primeiro ano de vida com um resultado satisfatório nos indicadores operacionais do portfólio. Após 7 aquisições realizadas em 3 momentos distintos: Caxias Shopping em dez/17; Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo em mar/18; Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Shopping Bela Vista e Shopping Ponta Negra em out/18; o XP Malls consolidou-se como um dos principais fundos imobiliários do país, atingindo uma liquidez média de R\$ 2,0 milhões ao dia no último mês.

O portfólio apresentou um crescimento de **vendas totais de +7,9% em 2018**, alavancado por uma performance satisfatória dos ativos nos meses de novembro e dezembro. O número de **Vendas Mesmas Lojas** (SSS na sigla em inglês) foi de **+2,9% em 2018**, e quando comparado com o número de vendas totais, demonstra a melhoria de mix que foi criada nos shoppings (lojas que inauguraram em 2018 impactam somente o número de vendas totais).

Em relação aos **Aluguéis Mesmas Lojas** (SSR em inglês), o **crescimento foi de 5,9% em 2018**, valor que foi alcançado pela diminuição nos descontos concedidos (1,8% em 2018 vs. 5,1% em 2017) e melhores negociações de contratos com lojistas. Outro destaque foi o **fluxo de pessoas** nos shoppings que **em 2018 aumentou 9,8%**, assim como o de **veículos que cresceu 2,7% no ano**.

## Distribuição de Rendimentos

No dia 17/01/19, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,88407758<sup>1</sup> por cota com pagamento em 24/01/19 para os detentores de cotas em 17/01/19.

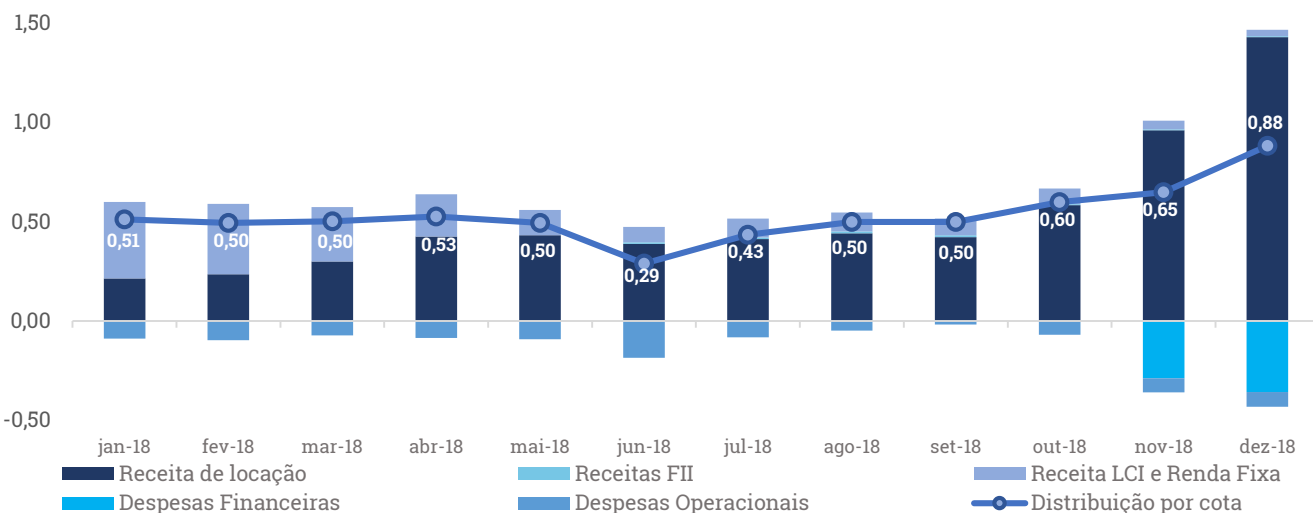
Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuiu no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	dez-18	2018	12 meses
<b>Receitas<sup>2</sup></b>	<b>7.313.604</b>	<b>28.451.210</b>	<b>28.451.210</b>
Receita Imobiliária	7.131.570	23.174.730	23.174.730
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	24.314	163.028	163.028
Receita LCI / Renda Fixa	157.720	5.113.452	5.113.452
<b>Despesas<sup>3</sup></b>	<b>-2.151.393</b>	<b>-6.224.844</b>	<b>-6.224.844</b>
Despesas Operacionais	-369.909	-3.008.469	-3.008.469
Despesa Financeira	-1.781.484	-3.216.374	-3.216.374
<b>Resultado</b>	<b>5.162.211</b>	<b>22.226.366</b>	<b>22.226.366</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>4.407.086</b>	<b>21.474.172</b>	<b>21.474.172</b>
<b>Distribuição média / cota</b>	<b>0,88</b>	<b>0,53</b>	<b>0,53</b>

<sup>1</sup>Valor do rendimento por cota, apurado com base caixa, de R\$0,88407758. <sup>2</sup>Receitas de Locação: considera o resultado operacional líquido dos empreendimentos do portfólio, isto é, a receita bruta (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc). Considera eventuais adiantamentos e ajustes que tenham composto os rendimentos distribuídos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. <sup>3</sup>Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, custódia, gestão e escrituração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, IR sobre ganho de capital, etc; Despesa Financeira: considera os encargos do Fundo com o CRI de out/18 (lastro na aquisição de shoppings da JHSF realizada em out/18).

Fonte: XP Asset Management

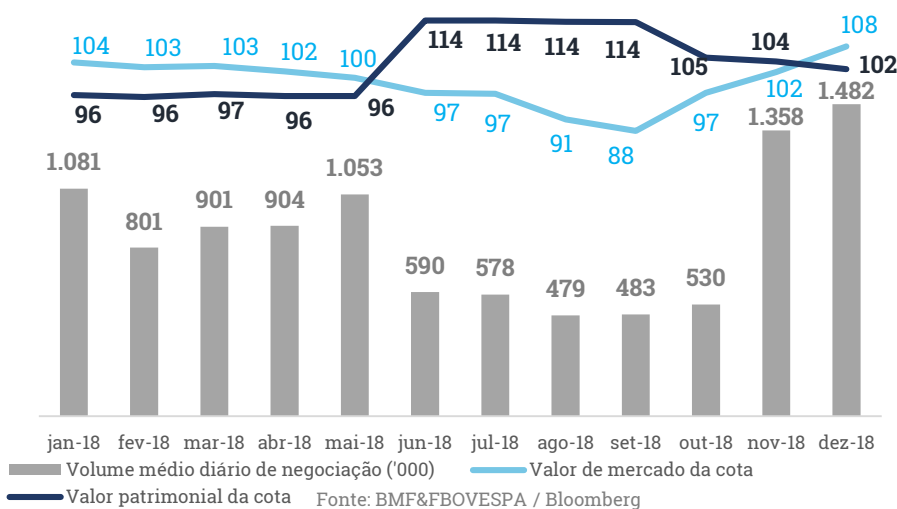
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>1</sup> e a distribuição por cota desde o IPO em dez/17:



Fonte: XP Asset Management

## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo:



Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

Em dez/18 a liquidez dos fundos imobiliários se estabilizou nos níveis atingidos em abril/maio, prévio à greve dos caminhoneiros e piora do cenário político pré-eleitoral que diminuíram o volume de negociações dos fundos imobiliários na bolsa.

Como verificado no gráfico ao lado, em dez/18 o aumento do volume médio diário de negociações chegou a +10% quando comparado ao mês anterior, e um crescimento de 210% comparado a ago/18, mês com menor liquidez no ano.

## Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código XPML11. Em jan/19, ocorreram 383.811 negociações, movimentando um volume de R\$41,2 milhões, novamente acima do volume negociado no mês anterior, chegando ao 4º aumento de volume mensal consecutivo.

A liquidez média diária na bolsa no mês de jan/19 foi de R\$ 2,0 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 108,00 por cota. O Fundo encerrou o mês com 20.757 cotistas.

XP Malls FII	jan-19	2019	12 meses
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%
<b>Volume negociado R\$</b>	41.263.424	41.263.424	228.869.725
<b>Número de Negócios</b>	383.811	383.811	2.273.142
<b>Giro (% do total de cotas)*</b>	7,7%	7,7%	42,5%
<b>Valor de mercado</b>	R\$ 538.375.032		
<b>Quantidade de cotas</b>	4.984.954		

Fonte: BMF&FBOVESPA / Bloomberg

\* A partir do relatório de out/18 o número de cotas foi alterado em função da 2ª emissão de cotas.

## Rentabilidade

A TIR Bruta é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital.

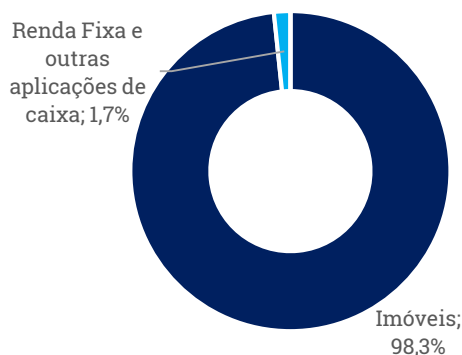
O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o (IFIX) calculado pela BM&FBovespa.

XP Malls FII	dez-18 <sup>1</sup>	2018 <sup>2</sup>	12 meses <sup>3</sup>
Patrimônio Líquido Mercado	510.806.898	328.023.505	328.023.505
Valor Patrimonial da Cota	102,47	104,00	104,00
Cota XPML11	107,80	99,20	99,20
Ganho de capital bruto	6,63%	7,63%	7,63%
TIR Bruta (% a.a.) <sup>4</sup>	13,54%	13,60%	13,60%
Retorno Total Bruto	7,45%	21,32%	21,32%
IFIX	2,26%	5,66%	5,66%
Diferença vs IFIX	5,19%	15,66%	15,66%

<sup>1</sup> Valor de fechamento. <sup>2</sup> Média do período. <sup>3</sup> Média do período. <sup>4</sup> Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-18", "2018" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 29 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2017, respectivamente, e o desinvestimento em 31 de dezembro de 2018. Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg

## Portfólio

### Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



Fonte: XP Asset Management

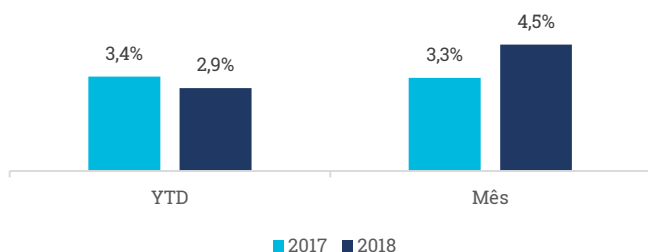
Em dez/18 o XP Malls pagou a 2ª e última parcela da aquisição do Shopping Cidade São Paulo e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis para a conclusão desta que foi a 3ª aquisição do Fundo, anunciada em mar/18. Os pagamentos representaram um desembolso de quase R\$ 35 milhões no mês, o que diminuiu o percentual de renda fixa na carteira do Fundo no fechamento de dezembro.

Outra movimentação significativa foi a liquidação da posição em FIIs. Ao longo do mês o XP Malls vendeu as cotas de FIIs que tinha adquirido em mai/18. A posição em FIIs gerou um resultado positivo ao longo do ano para o XP Malls, valor este já líquido de custos.

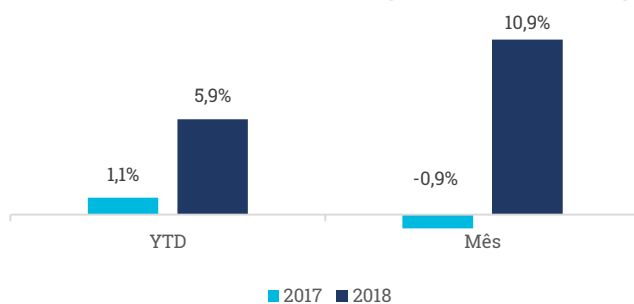
Com isso, o Fundo volta a ter sua carteira concentrada em Imóveis (98,3%) e aplicações em renda fixa (1,7%).

## Indicadores Operacionais

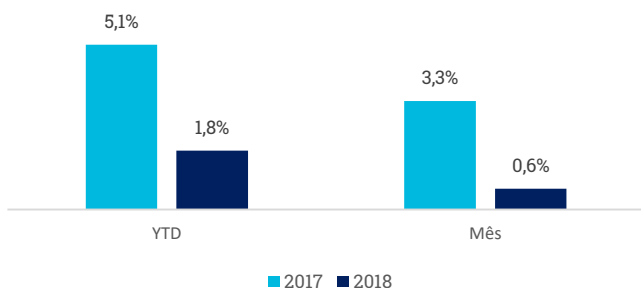
### Same Store Sales (SSS) – Vendas Mesmas Lojas



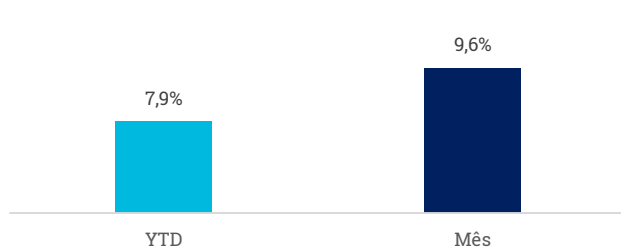
### Same Store Rent (SSR) – Aluguéis Mesmas Lojas



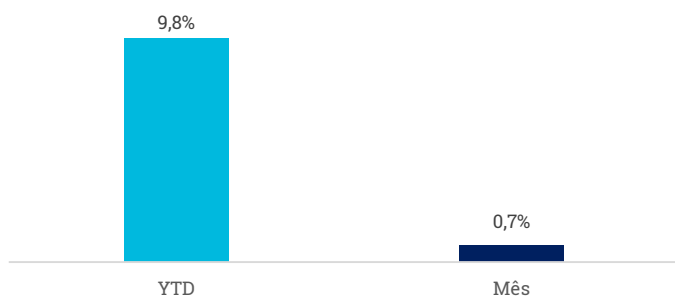
### Descontos / Faturamento



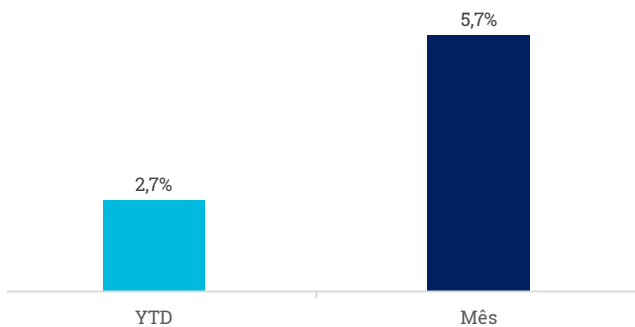
### Vendas Totais



**Fluxo de Pessoas**



**Fluxo de Veículos**

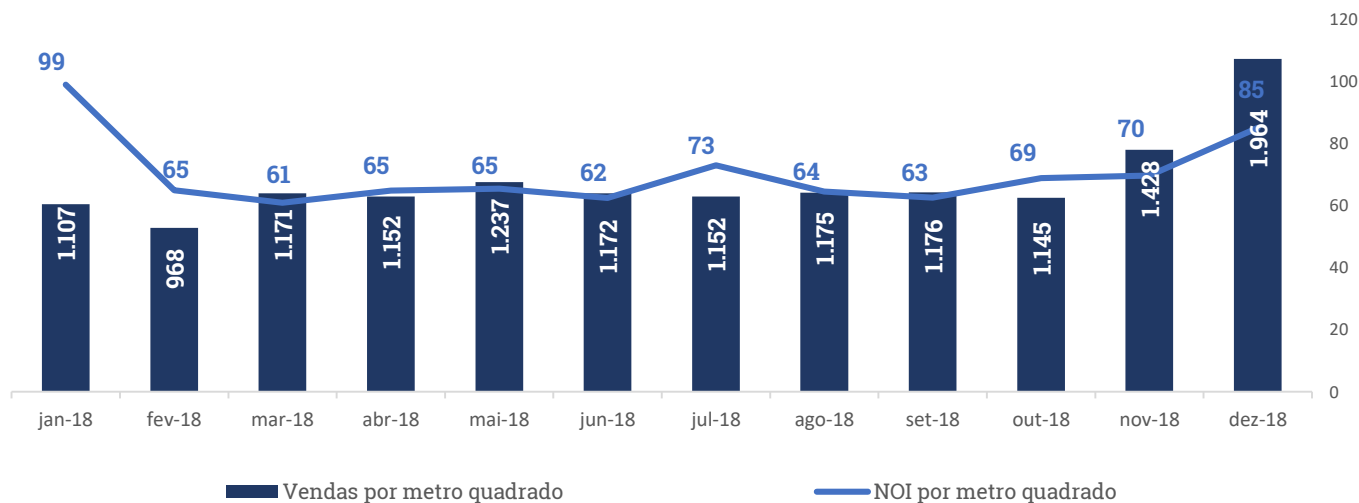


Com o objetivo de complementar as informações descritas nos gráficos acima, a tabela a seguir apresenta os demais indicadores operacionais da carteira de investimentos do Fundo.

Indicadores <sup>1</sup> Operacionais	dez-18	2018	12 meses
ABL Total (m <sup>2</sup> )	230.741	230.741	230.741
ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	61.935	61.935	61.935
Vendas Totais (R\$) <sup>2</sup>	456.006.139	3.337.692.036	3.337.692.036
Vendas Totais/m <sup>2</sup> média (R\$) <sup>2*</sup>	1.964	1.235	1.235
NOI Caixa (R\$) médio*	5.291.986	4.203.416	4.203.416
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$) médio*	85	70	70
Vacância (% ABL) média*	3,4%	4,3%	4,3%
Inadimplência Líquida (%) média*	1,2%	1,5%	1,5%

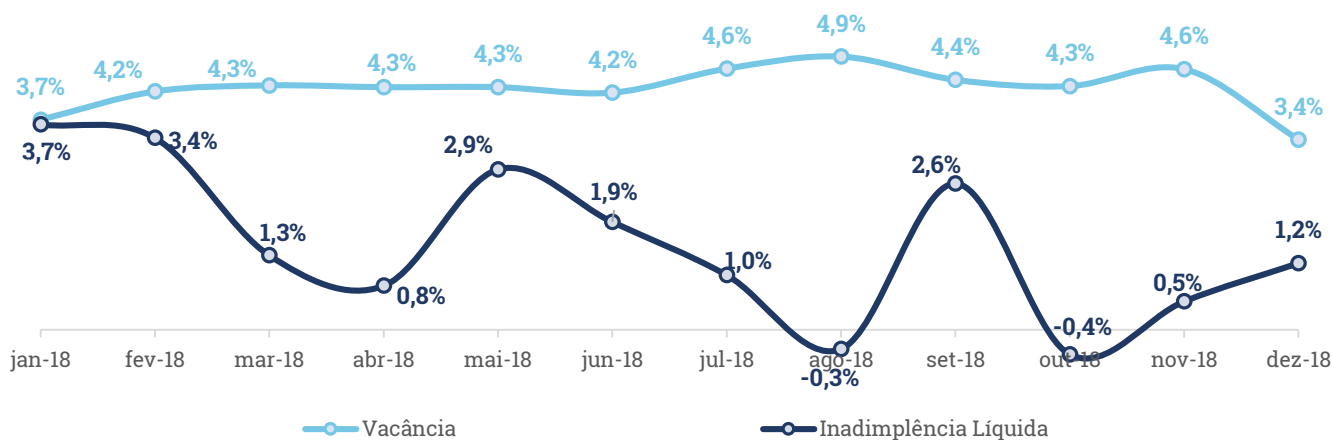
<sup>1</sup> ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros. NOI Caixa: Resultado operacional líquido do shopping center já descontada a inadimplência líquida do período. Vacância: ABL total vago dividido pela ABL total. Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores, ou seja, é a relação entre o total faturado no mês e o total recebido referente ao mês e a meses anteriores. <sup>2</sup>Vendas totais de 100% dos shoppings. \*Considera os 7 shoppings desde o início do Fundo. Fonte: XP Asset Management

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal das vendas totais (R\$) por m<sup>2</sup> e do resultado operacional líquido (R\$) por m<sup>2</sup>.



Fonte: XP Asset Management

Abaixo, é demonstrada a evolução mensal da vacância (% da ABL) e da inadimplência líquida (% do portfólio do Fundo).



Fonte: XP Asset Management e Administradores dos empreendimentos

## Perguntas e Respostas

### Qual o cronograma e principais características da 3ª Emissão de Cotas do XP Malls?

Conforme Anúncio de Início e Prospecto Definitivo divulgados ao mercado no dia 04/02/19, está ocorrendo a Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão do XP Malls, cujo montante inicial é de até R\$375 milhões de reais. O preço de emissão é de R\$100,00 por cota, e há uma Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$2,21 por cota, ou seja, o custo total para o cotista é de R\$102,21/cota. O montante mínimo por investidor é de 250 cotas, ou seja, R\$25.000,00 de investimento mínimo para participar da Oferta, exceto aqueles que já possuíam cotas do XP Malls no dia 01/02/19 e que portanto poderão participar da Oferta com qualquer montante, resguardado o limite de 75% do total de cotas que possuía (por exemplo, para cada 100 cotas que o cotista possuía no dia 01/02/19, poderá comprar via Direito de Preferência mais 75 cotas).

Tanto o início do período para exercício e negociação do Direito de Preferência (cotistas existentes) como o início do período de Alocação de Ordens (novos cotistas) se darão no dia 11/02/19, data a partir da qual os cotistas poderão fazer o pedido de reserva através das corretoras participantes da Oferta. O último dia para exercer o Direito de Preferência na B3 será no dia 21/02/19, e o encerramento do período de Alocação de Ordens será no dia 25/02/19. A data de liquidação do Direito de Preferência ocorrerá no dia 22/02/19, ou seja, nesta data a conta do cotista na corretora precisará ter saldo para que as cotas sejam compradas, enquanto que a data de liquidação dos novos entrantes (cotistas que farão o perdido de reserva através da Alocação de Ordens) ocorrerá no dia 01/03/19.

Os recursos captados nesta Oferta serão utilizados para compor o caixa do Fundo para investimento em expansões dos shoppings existentes no portfólio (Caxias Shopping, Shopping Bela Vista e Shopping Ponta Negra), pagar o saldo do preço remanescente para a JHSF (em função da aquisição de 4 shoppings em Out/18, conforme Comunicado ao Mercado do dia 22/10/18), aquisição de 30,0% participação no Cidade Jardim Shops (ainda sujeito ao cumprimento de condições precedentes), aquisição de participação no Santana Parque Shopping (ainda sujeito ao cumprimento de condições precedentes, conforme Comunicado ao Mercado do dia 19/12/18), aquisição de participação no Floripa Shopping (ainda sujeito ao cumprimento de condições precedentes, conforme Comunicado ao Mercado do dia 20/12/18) e investimento da expansão do Catarina Fashion Outlet, que está sendo estudada pelos sócios e deve ter início no 2º semestre de 2019.

As transações acima atendem integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo e reforçam a estratégia de comprar participações minoritárias em shopping centers em operação, nas principais cidades do país e cujo administrador seja idealmente também sócio do empreendimento, gerando comprometimento e alinhamento de longo prazo.

Informações complementares sobre a Oferta podem ser encontradas no Anúncio de Início e Prospecto Definitivo divulgados ao mercado no dia 04/02/19 e constantes no site do Fundo <http://www.xpasset.com.br/xpmalls/>.

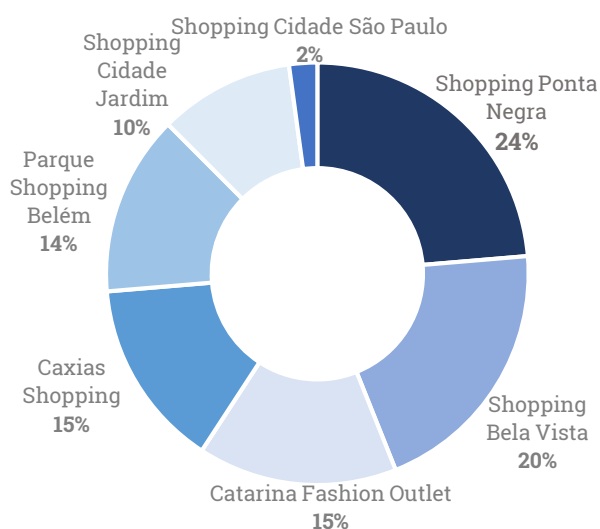
## Shopping Centers

### Carteira

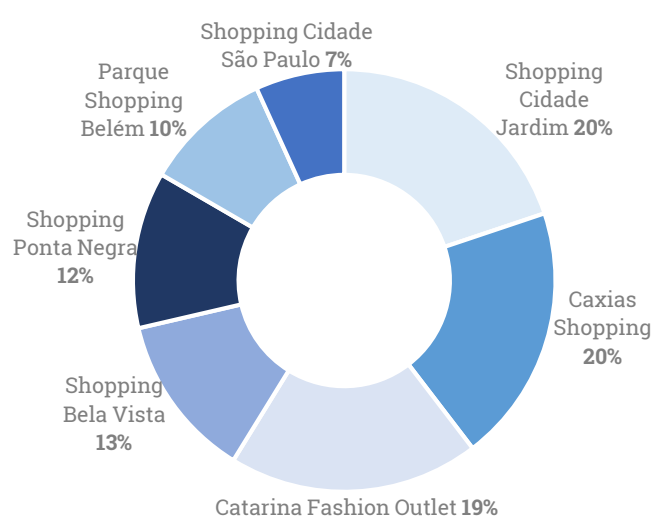
Atualmente a carteira imobiliária do Fundo é composta por 7 shopping centers os quais possuem, em conjunto, Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 230.741 m<sup>2</sup> e quase 1.000 lojas. A ABL Própria do Fundo, por sua vez, totaliza 61.935 m<sup>2</sup>.

Os gráficos abaixo ilustram a diversificação do portfólio investido em quantidade de shopping centers, em contribuição destes para o NOI do Fundo, em administradores e por região do país.

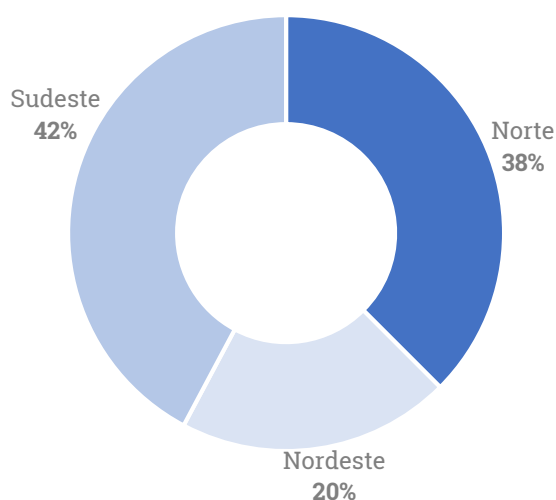
**Shopping Centers (% de ABL)**



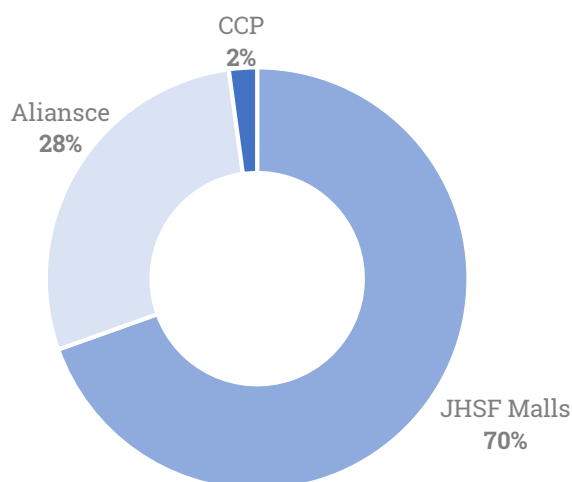
**Shopping Centers (% NOI XP Malls dez/18)**



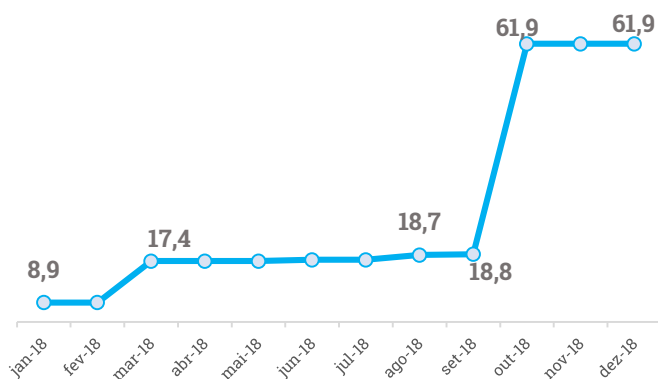
**Diversificação Regional (% de ABL)**



**Diversificação por administradores (% de ABL)**



**Evolução da ABL própria | Ativos Imobiliários**



**São Roque, SP**  
**Catarina Fashion Outlet**



**Rodovia Castello Branco, km. 60**  
Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **29.506 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **131**  
Participação: **32,00%**  
Inauguração: **2014**

**Salvador, BA**  
**Shopping Bela Vista**



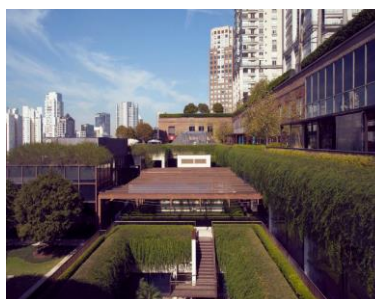
**Alameda Euvaldo Luz, 92**  
Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **50.241 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **180**  
Participação: **24,99%**  
Inauguração: **2012**

**Manaus, AM**  
**Shopping Ponta Negra**



**Av. Coronel Teixeira, 5705**  
Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **36.615 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **108**  
Participação: **39,99%**  
Inauguração: **2013**

**São Paulo, SP**  
**Shopping Cidade Jardim**



**Av. Magalhães de Castro, 12.000**  
Administrador: **JHSF**  
ABL Total: **37.671 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **166**  
Participação: **16,99%**  
Inauguração: **2008**

**São Paulo, SP**  
**Shopping Cidade São Paulo**



**Av. Paulista, 1.230**  
Administrador: **CCP**  
ABL Total: **16.619 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **149**  
Participação: **8,00%**  
Inauguração: **2015**

**Duque de Caxias, RJ**  
**Caxias Shopping**



**Rodovia Washington Luiz, 2.895**  
Administrador: **Aliansce**  
ABL Total: **25.629 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **129**  
Participação: **35,00%**  
Inauguração: **2008**

**Belém, PA**  
**Parque Shopping Belém**



**Rodovia Augusto Montenegro, 4.300**  
Administrador: **Aliansce**  
ABL Total: **34.246 m<sup>2</sup>**  
Qtde. lojas: **133**  
Participação: **25,00%**  
Inauguração: **2012**

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO. O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501, 5º ANDAR, TORRE CORCOVADO, BOTAFOGO, CEP 22250-040, RIO DE JANEIRO - RJ.  
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR



A presente instituição aderiu ao  
Código ANBIMA de Regulação e  
Melhores Práticas para os Fundos  
de Investimento.